

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DETALJREGULERING FOR ÅSTUMHAUGEN - PLANID 1621201505, 1. GANGS BEHANDLING. UTBYGGER: ØRLAND BYGG

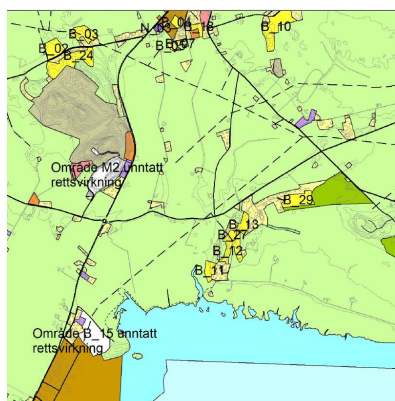
Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 finner planutvalget å kunne legge detaljregulering for Åstumhaugen - PlanID 1621201505 ut til høring og offentlig ettersyn.

Sakens bakgrunn og innhold

Detaljregulering for Åstumhaugen – plankart med tilhørende planbeskrivelse og illustrasjoner ble oversendt Ørland kommune første gang 08.10.15. Etter dette har det vært jobbet med å sikre gjennomførbarheten av det fremlagte planforslaget. Etter nærmere gjennomgang og dialog ble revidert kart, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert og oversendt 13.4.2016.

Reguleringsplanen er utarbeidet av ASAS arkitektur på vegne av utbygger Ørland bygg AS og er en oppfølging av kommunens vedtatte arealplan som viser dette området som framtidig boligområde, B_12.



Utsnitt fra kommuneplanen

For beskrivelse av innhold og konsekvenser av planforslaget vises det til vedlagte planbeskrivelse.

Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort i begynnelsen av juni dette år med merknadsfrist 1. juli. Innspill mottatt i forbindelse med oppstart er sammenfattet i nevnte planbeskrivelse.

Folkehelsevurdering

Dette boligområdet har mange kvaliteter som er positive i folkehelseperspektiv. Området er omgitt av mye natur, med eksisterende og planlagt tilrettelegging. Området er mindre enn 2,5 kilometer fra Opphaug skole og fra Brekstad. Det inngår i et fremtidig sammenhengende boligområde.

Området er ikke utsatt for støy verken fra fly eller trafikk eller forurensning

Administrasjonens vurdering

Planforslaget har mange kvaliteter og gir et variert botilbud. Foreslått utnyttelse i arealdelen er relativt høy, med ønske om 1-3 boenheter pr. dekar. Området er på ca. 26 mål. Dagens formål er nedlagt gårdstun og utmark.

Planarbeidet er avgrenset i samråd med kommunens planavdeling. Innenfor eiendommen gnr/bnr: 82/26 er det registrert kulturminner i form av gravrøyser. Dette området er holdt utenfor planområdet. Gravrøysene er tilgjengelige for allmennheten ved stier gjennom området, og de kan fritt benyttes til lek og turområde. I tråd med føringer i kommunedelplanen, om å verne silhuetten av landskapet, er ikke toppene foreslått bebygget.

Illustrasjonsplan og planbeskrivelse redegjør for intensjoner mht. utbyggingsmønster og hustyper. Med unntak av enkelte større tomter, er det gitt åpning for 3 etg. Inklusive sokkel samt evt. trappetårn. Det er ikke satt krav til takform, men i planbestemmelsene er det satt krav om at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

En utfordring i planarbeidet har vært å sikre gjennomførbarheten av adkomst fra Fv 231. Før videre utbygging av området er det forutsatt at vegen oppgraderes i forhold til i dag. Det er satt rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeidelse av denne adkomstvegen. Videre har det vært viktig at adkomst til området B_13 ikke blir begrenset av reguleringsplanen for Åstumhaugen. Dette er nå gjort ved å inkludere tilstrekkelig vegbredde gjennom planområde frem til område B_13. Videre er det i arbeidet sikret at adkomsten til B_13 blir ført utenom nærmeste topp for å muliggjøre vern av silhuetter i landskapet også for en fremtidig detaljreguleringsplan for område B_13.

Åstumhaugen er et spennende planforslag med stort potensiale for å bli et område med god bokvalitet. Gjennom samarbeid med naboer og tilpassing av planen er det også sikret en utvikling der Åstumhaugen vil inngå i et fremtidig tettsted med kombinasjon av eksisterende og fremtidige boligområder.

Vedlegg:

- 1 Åstumhaugen-Planbestemmeser rev 13.04.2016
- 2 Åstumhaugen-plankart rev 13.04.2015
- 3 Åstumhaugen-planbeskrivelse rev 13.04.2016
- 4 Åstumhaugen-ROS-analyse rev 13.04.2016
- 5 åstumhaugen_illustrasjonsplan C_20160413C
- 6 Åstumhaugen_Skyggediagram_20150817